

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС21-11632

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28.07.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области на постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.11.2020 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 25.03.2021 по делу № А06-2489/2020 Арбитражного суда Астраханской области,

УСТАНОВИЛ:

акционерное общество «Научно-производственное объединение «Сплав» имени А.Н. Ганичева» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Астраханской области с заявлением о признании незаконным отказа межмуниципального отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области по Ахтубинскому району и ЗАТО г. Знаменск от 09.01.2020 № КУВД-001/2019-12039528/3 в государственной регистрации права собственности на здание (гараж), расположенное по адресу: Астраханская обл., г. Знаменск, ул. Гагарина, д. 17; о понуждении Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области (далее – Управление, регистрирующий орган) осуществить государственную регистрацию права собственности на указанный объект.

К участию в деле в качестве заинтересованных лиц привлечены Управление, межмуниципальный отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области по Ахтубинскому району и ЗАТО г. Знаменск.

Решением Арбитражного суда Астраханской области от 05.08.2020 в удовлетворении требований отказано.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.11.2020, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 25.03.2021, решение от 05.08.2020 отменено, требования удовлетворены.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановление апелляционного, окружного судов, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что спорная постройка (гараж) являлась самостоятельным объектом, для регистрации которого были необходимы соответствующие разрешительные документы.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, проверив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, Обществу на праве собственности принадлежит нежилое здание общей площадью 168,2 кв. м с кадастровым номером 30:13:010120:56, расположенное по адресу: Астраханская обл., г. Знаменск, ул. Гагарина, д. 17, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Названное нежилое здание находится на земельном участке с кадастровым номером 30:13:010120:7, площадью 972 кв. м, принадлежащем Обществу на праве аренды в соответствии с договором от 07.09.2018 № 2433Н и предназначено для работы сотрудников обособленного подразделения Общества – экспедиции при в/ч 42202, в/ч 15644 в г. Знаменск Ахтубинского района Астраханской области.

Общество на указанном земельном участке возвело здание гаража на 2 спецавтомобиля общей площадью 107,8 кв. м.

Общество 27.09.2019 обратилось в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости – «гараж» с приложением документов, в том числе, технического плана здания, договора аренды земельного участка от 07.09.2018 № 2433 Н.

Уведомлением от 07.10.2019 № КУВД-001/2019-12039528/1 регистрирующий орган приостановил государственную регистрацию права собственности на гараж, поскольку объект недвижимости (здание), в отношении которого проведены кадастровые работы для постановки на государственный

кадастровый учет, имеет наименование «гараж», и при этом располагается на земельном участке с целевым использованием – «4.1. Деловое управление», не предоставленным для строительства или эксплуатации гаража.

На основании статьи 26.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» Общество 29.10.2019 обратилось в апелляционную комиссию, созданную при Управлении, с заявлением об обжаловании решения от 07.10.2019 № КУВД-001/2019-12039528/1 о приостановлении осуществления кадастрового учета объекта недвижимости.

Решением апелляционной комиссии от 22.11.2019 № 110 заявление Общества об обжаловании решения о приостановлении осуществления кадастрового учета объекта недвижимости отклонено.

Апелляционная комиссия отметила, что помимо нарушения, указанного государственным регистратором в уведомлении о приостановлении от 07.10.2019 № КУВД-001/2019-12039528/1 (пункт 23 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), заявителем не представлен документ, необходимый для осуществления государственного кадастрового учета- разрешение на ввод в эксплуатацию.

Уведомлением от 09.01.2020 № КУВД-001/2019-12039528/3 межмуниципальный отдел Управления Росреестра по Астраханской области по Ахтубинскому району и ЗАТО г. Знаменск отказал Обществу в государственной регистрации права собственности, мотивировав отказ тем, что объект недвижимости (здание), в отношении которого проведены кадастровые работы для постановки на государственный кадастровый учет, имеет наименование «гараж», при этом располагается на земельном участке с целевым использованием земли – «4.1. Деловое управление», не предоставленном для строительства или эксплуатации гаража; заявителем не представлен документ, необходимый для осуществления государственного кадастрового учета: разрешение на ввод в эксплуатацию (вспомогательная функция гаража заявителем не подтверждена); Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) не предусматривает строительство гаража на земельном участке юридическим лицом без получения разрешения на строительство; объекты вспомогательного использования, на которые не требуется получения разрешения на строительство, следуют судьбе главной вещи и не могут быть самостоятельными объектами гражданского оборота, а, следовательно, не подлежат государственной регистрации.

Ссылаясь на незаконность отказа регистрирующего органа, Общество обратилось в арбитражный суд с соответствующими требованиями.

Повторно исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса, статьями 1, 14, 21, 29 Закона № 218-ФЗ, суд апелляционной инстанции, с выводами которого согласился суд округа, отменил решение суда первой инстанции и удовлетворил заявленные требования, указав на отсутствие необходимости в предоставлении для государственной регистрации разрешения на строительство спорного здания и разрешения на ввод в эксплуатацию, установив при этом, что гараж является вспомогательным объектом по отношению к

основному зданию с кадастровым номером 30:13:010120:56; расположен с основным зданием на одном земельном участке с кадастровым номером 30:13:010120:7; спорный объект не имеет самостоятельных инженерных коммуникаций, электричество подведено от основного здания, водоснабжение, газоснабжение, канализация, централизованное отопление отсутствуют.

Доводы кассационной жалобы не свидетельствуют о допущенных судами нарушениях норм материального и процессуального права, которые бы служили достаточным основанием в силу части 1 статьи 291.11 АПК РФ к отмене обжалуемых судебных актов.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова